

ELŐTERJESZTÉS
Komló Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2018. március 7-én
tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Komló város településrendezési terveinek 2018. évi 1. számú módosítása – településfejlesztési döntés**

Iktatószám: 1903/2018.

Melléklet: 1. melléklet - A tervezett módosítások bemutatása

A napirend előterjesztője: Polics József polgármester

Az előterjesztést készítette: Polgármesteri Iroda
dr. Baracsi Viktória főépítész

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés
Gazdasági és településfejlesztési bizottság	SZMSZ 29. § (2) bekezdés

Egyéb megjegyzés:

A határozatot kapják:

Tisztelt Képviselő-testület!

A parlament előterjesztések között már megtalálható a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló salátatörvény tervezete, amely számos a településrendezést is meghatározó jogszabályi módosítást tartalmaz, illetve egységes kódexbe foglalja az egyes országos és kiemelt térségi területrendezési terveket. Ezzel kapcsolatban egyelőre informálisan az alábbiakról tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet:

A hivatkozott törvény-tervezet 140. § (11) bekezdése értelmében az Étv. 60. § (8) illetve (9) bekezdésében a „2018. december 31 -e” szöveg rész helyébe a „2020. szeptember 1-e” szöveg lép.

Fentiek értelmében a településrendezési tervek felülvizsgálatának határideje 2020. szeptember 1-re módosul!

Jelen előterjesztés Komló Város településrendezési eszközeinek 2018 évi 1. számú módosítását tartalmazza, melynek összeállítására a 2017. és 2018. évben beérkezett módosítási indítványok alapján került sor.

Az elmúlt időszakban összesen 33 db módosítási igény merült fel, melyek felének kezdeményezője maga az önkormányzat. E módosítások jellemzően vagy önkormányzati fejlesztéshez kapcsolódnak, vagy a településrendezési terv kisebb pontosítását, javítását célozzák.

A módosítások másik felét képezik az egyedi lakossági, vállalkozói igények, melyek esetén egy-egy saját probléma, vagy fejlesztési szándék apropóján merült fel a településrendezési eszközök módosításának szükségessége.

Az indítványok közül - az 1. számú mellékletben megjelölt indokok alapján - 3 indítvány szakmailag nem támogatható.

A tervezési feladat elvégzésére, a tervező megbízására beszerzési eljárást indokolt lefolytatni, melynek során három megfelelő referenciával rendelkező tervezőt javaslok ajánlattételre felkérni. A módosítás előzetesen becsült bekerülési költsége **50-60 000.- Ft + ÁFA/indítvány**.

Komló Város településrendezési eszközének 2018 évi 1. számú módosításának indítványai az alábbiak:

sor szám	Indítványozó	módosítás tárgya	megjegyzés
1.	Hivatalból	HÉSZ 1. számú mellékletének táblázatában az Lngk-T (és K?) övezetben a beépíthetőségnél felső indexben megjelölt tömbtelek fogalmának pontosítása.	HÉSZ módosítás
2.	Hivatalból	Üh-T övezetben (Kisbattyáni halastavak mellett) a telekméret 500m ² , telekszélességi előírás ehhez a számhoz a külön táblázatban nincs.	HÉSZ módosítás

3.	Hivatalból	A telken elhelyezhető rendeltetések számát megfogalmazni. (kertváros lakó, üdülő)	HÉSZ módosítás
4.	Hivatalból	Szilvás, Március 15. utca keleti felén garázsok. Lngk kijelölése Lke helyett - Végh Edina, Hódosi Szabolcs	övezet mód.
5.	Hivatalból	Gesztenyés művelődési ház melletti Z déli irányú kikötésének biztosítása.	terv. mód.
6.	Kalamár József	1636, 1635 hrsz-ú jelenleg Zöldterület besorolású terület tényleges használat szerinti módosítása Mke (HÉSZBEN csak Mk) –re	övezet mód.
7.	Klós Ferenc	083 hrsz.-ú ingatlanon naperőmű (kiserőmű) megvalósítása tervezett, a rendezési terv szerinti Eg (ingatlan nyilvántartás szerint gye, legelő) övezetének módosítása Kkn (különleges beépítésre nem szánt napelem park övezetre).	övezet mód.
8.	Autókar Kft.	A 2016-ban módosított 1520/29 hrsz-ú telek ismételt bővítése tervezett. Övezet Z1-ről, Gksz-re módosul.	övezet mód.
9.	Hivatalból	Mecsekfalú dél-nyugati részén közterület alakítás felülvizsgálata	terv. és övezet mód.
10.	Hivatalból	Körtvélyes, Nagyszántó utca végén tervezett garázssor terület felülvizsgálat, a tervezett sport- és szabadidős terület rendezése.	terv. és övezet mód.
11.	Brüchner Attila	Dózergarázs környezetében telekalakítás, új övezeti besorolás.	terv. és övezet mód
12.	Appl Gábor	Mecsekjányosi jelenleg Zöldterület rendezése tényleges használat szerint – Mg-be Érintett ingatlan: 2603, 2602 hrsz.	terv. és övezet mód
13.	Hivatalból	Sikonda üdülőterület –Cinege köz, Rigó köz – közlekedési területeinek rendezése, ŰH-K1 építési övezet telekalakításra vonatkozó korlátozásának módosítása, telekmegosztás	terv. és övezet mód
14.	Kalamár József	A magántulajdonú ingatlanon húzódó távhővezeték területének rendezése, új terület-felhasználás kialakítása.	terv. és övezet mód
15.	Hivatalból	Személtelep 0132 hrsz.-en álló hulladékudvar terület-felhasználásának rendezése	terv. és övezet mód
16.	Haraszi Attila	249/4hrsz.-ú ingatlan átminősítése Gksz-re	terv. és övezet mód
17.	Nagy Katalin	Táncsics M. u.6/b 3623/3vásárlási szándék, módosítás lakóra	terv. és övezet mód
18.	KÖKA Kft.	Bajcsi Zs. 929, 928 Lke-ből, Vt-be	erv. és övezet mód
19.	Csermár Zsolt	Gksz-R1 övezet beépíthetőségének 35%-ról, 50%-ra emelése (2946/4 hrsz.)	terv. és övezet mód
20.	Kopasz Zsolt	Majális tér 943/2 hrsz-ú Z besorolású terület vásárlása, a terület L övezetre módosítása.	szakmailag nem támogatott!
21.	Kalamár József	Nagyréti u. gazdasági Gp területek telekméretének csökkentése 5000 m ² -re illetve a szélességi méretet tartalmazó táblázat paramétereinek felülvizsgálata	HÉSZ módosítás
22.	Hivatalból	Nagyréti u. Gp csarnok építménymagasság emelése	HÉSZ módosítás

23	Hivatalból	Dávidföldi Iskola övezeti besorolásának módosítása Gksz-re	HÉSZ módosítás
24	Muszmann Ádám	A patak új nyomvonala szerinti övezeti határ és besorolás módosítás	HÉSZ módosítás
25	Hivatalból	1545/12 és a 1521/68 területeket érintő Gksz övezeti besorolás módosítása Gi-T	Pályázati kiírás ipart határoz meg.
26	Hivatalból	Bartók Béla utca - hátsókerlek - telek kiegészítése	terv. és övezet mód
27		953 hrsz. telek kiegészítés	terv. és övezet mód
28	Hivatalból	Vásárcsarnok előtti közterületek rendezése	terv. és övezet mód
29	Bischof Balázs	Hétdomb panzió telek kiegészítés	terv módosítás
30	Faragó Endre	Mini Zoo területének növelése céljából telek kiegészítés és övezet módosítás	terv. és övezet mód
31	Hivatalból	Biológiai aktivitás visszapótlása miatt szükséges módosítás (a pirossal megjelölt módosítások, a biológiai aktivitás értéksökkenését eredményezik)	terv. és övezet mód
32	Csoknyay Ákos	Garázs bővítés céljára – közterület – út rész vásárlása, övezeti besorolásának módosításával. (Lke)	szakmailag nem támogatott!
33	Karsa Lázár	Az 1501 szomszédos Z1 besorolású terület rész megvásárlása, saját ingatlanhoz csatolása. (Lf)	szakmailag nem támogatott!

A módosításokat a helyszín térképi megjelölésével együtt az előterjesztés **1. melléklete** mutatja be részletesen.

A módosítások tartalma alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. §-ban foglaltaknak megfelelően a módosítási eljárást **teljes eljárás**ként kell lefolytatni.

A módosítás várható költségének fedezete a város költségvetésében e célra rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslat szíves elfogadását annak érdekében, hogy a településrendezési terv módosítása megkezdődhessen!

Határozati javaslat

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete – a polgármester előterjesztésében, a Gazdasági és településfejlesztési, valamint a Jogi, ügyrendi és közbeszerzési bizottság állásfoglalásának figyelembevételével – megtárgyalta a településrendezési eszközöket érintő, tervezett módosításokat, és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület támogatja az 1. számú mellékletben bemutatott területeket érintően a településrendezési eszköz módosítását.
2. A képviselő-testület megállapítja, hogy a vonatkozó jogszabály értelmében a településrendezési eszközök módosítását teljes eljárás keretében kell lefolytatni.

3. A képviselőtestület előzetesen megállapítja, hogy jelen információk szerint a tervezett módosítások várhatóan nem járnak a káros környezeti hatások olyan növekedésével, amely a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítését követelnék meg.
4. A képviselő-testület a készülő településrendezési eszközök lakossággal, érdekképviseleti-civil- és gazdálkodó szervezetekkel történő egyeztetésének szabályait a 16/2014. (X. 27.) önkormányzati rendelettel elfogadott SZMSZ IX. sz. függelékében szereplő partnerségi rend szerint határozza meg, és utasítja a főépítést, hogy az egyeztetési folyamat során az abban foglaltak szerint járjon el.
5. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a módosításhoz szükséges beszerzés lefolytatására, és a munka megrendelésére, melynek fedezetére legfeljebb 2.300 e Ft-ot biztosít a 2018 évi költségvetés 7. melléklet szabályozási terv módosítása előirányzat terhére.
6. A Képviselő-testület utasítja a városi főépítést, hogy a fenti döntés szerint készítse elő a településrendezési terv módosítását.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Polics József polgármester
dr. Baracsi Viktória főépítész

Komló, 2018. február 28.

Polics József
polgármester

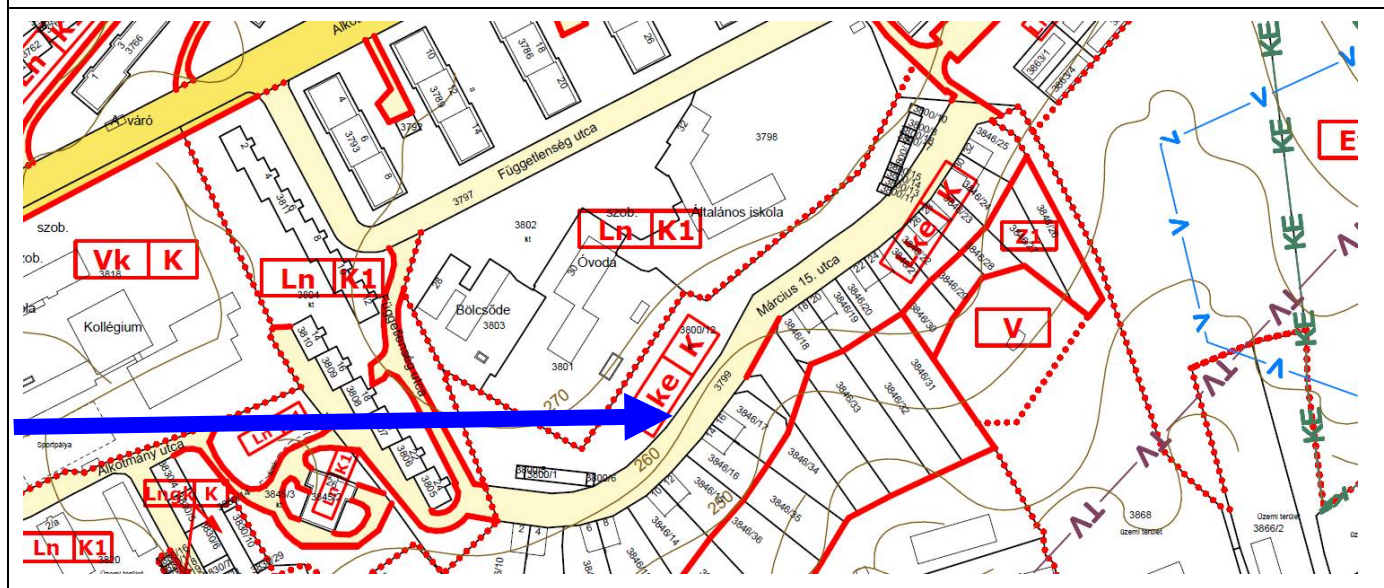
1. Mellékletek

1.	Hivatalból	Garázs területekre vonatkozó szabályok konkretizálása
A hatályos HÉSZ 1. melléklete az Lng építési övezet beépítettségénél tett szabályozás „ <i>A megengedett legnagyobb beépítettség értéke a tömbtelek egészére értendő és igazolandó.</i> ” pontosítása.		

2.	Hivatalból	Hétvégiházás üdülőre vonatkozó paraméterek kiegészítése
Üh-T övezetben (Kisbattyáni halastavak mellett) a minimálisan alakítható telekméret 500m², ellenben telekszélességi előírás ehhez a számhoz a külön táblázatban nem szerepel, amelynek pótlása javasolt.		

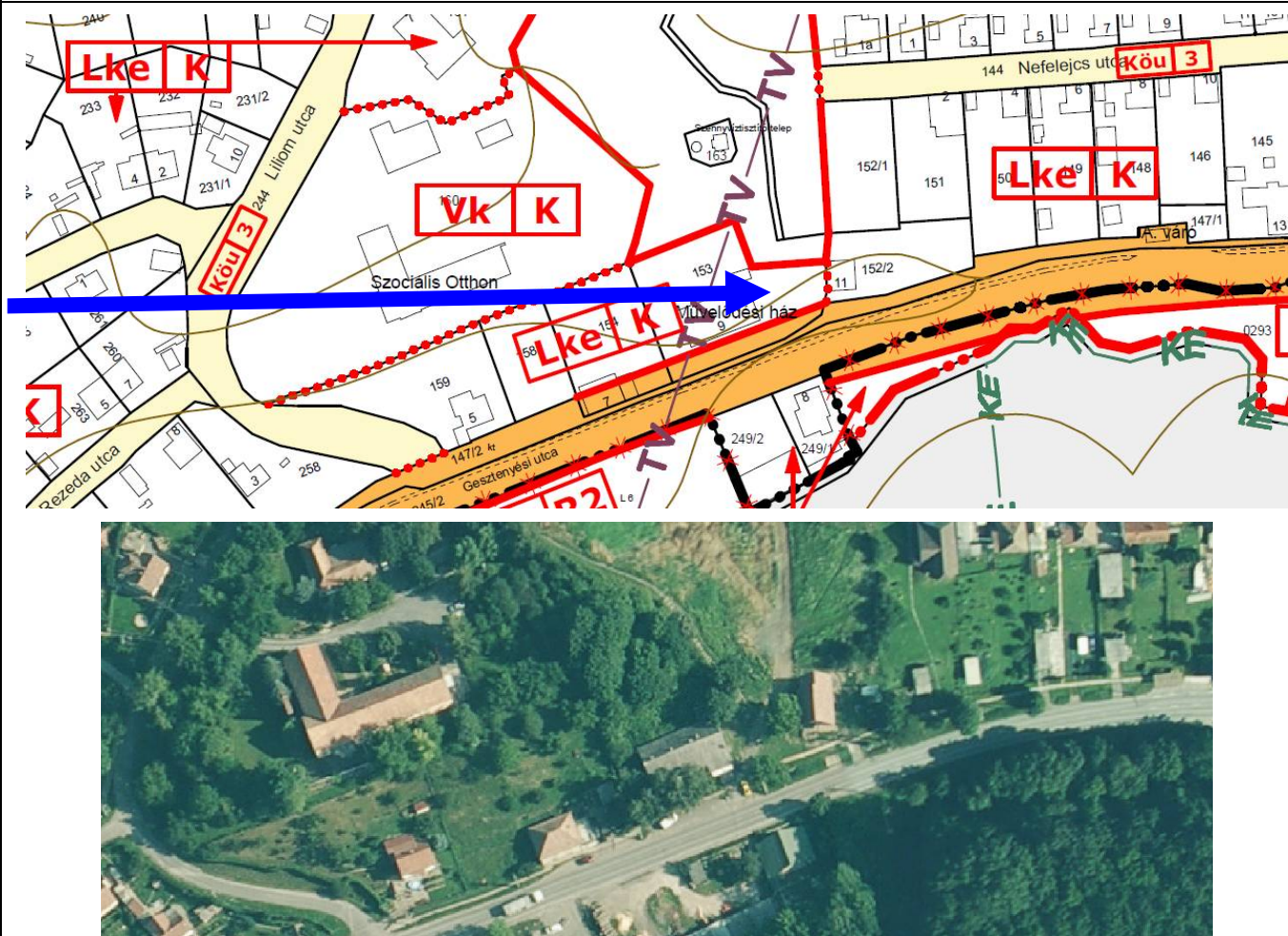
3.	Hivatalból	Lakó és üdülőterületekre vonatkozó szabályozás kiegészítése
A telken elhelyezhető rendeltetések számára vonatkozólag a megjelölt építési övezetekben a hatályos HÉSZ rendelkezést nem tartalmaz. Kiegészítése javasolt.		

4.	Hivatalból	Övezeti besorolás módosítás
A hatályos terv az érintett területet kertvárosias lakóterületbe sorolta. Az érintett ingatlanokon - keleti és nyugati felén – a tényleges használat a gépjárműtárolás, amely a továbbiakban is reális szándék. A módosítás célja az ennek megfelelő övezeti besorolás. (Lngk)		



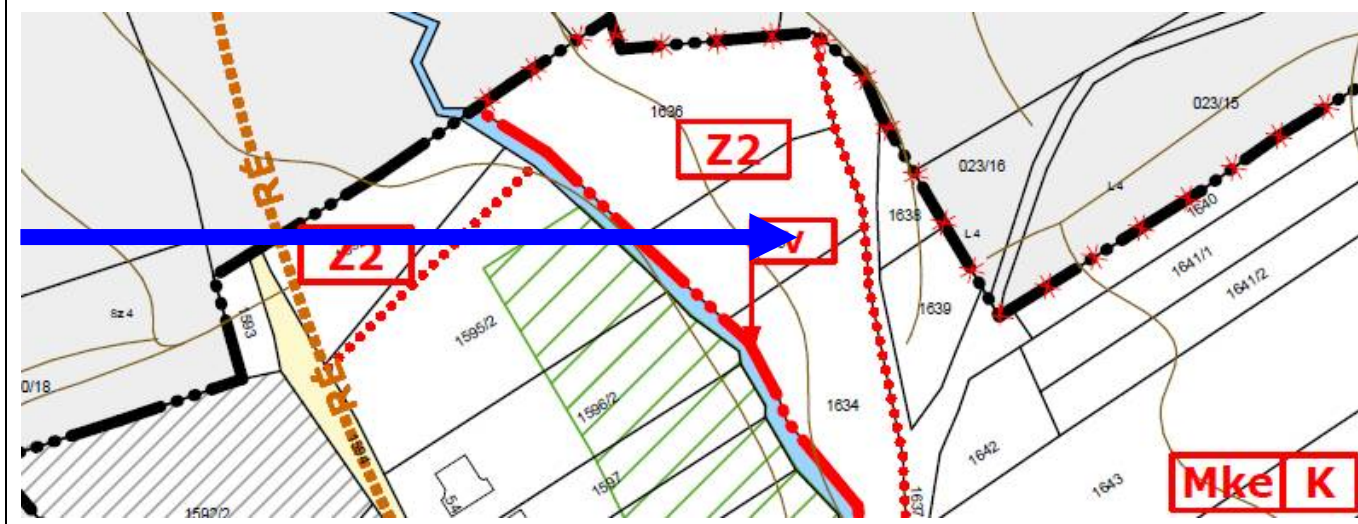
5.	Hivatalból	Gesztenyész művelődési ház melletti Zöldterület déli irányú kikötésének biztosítása
----	------------	---

Gesztenyész művelődési ház melletti Zöldterület déli irányú kikötésének biztosítása



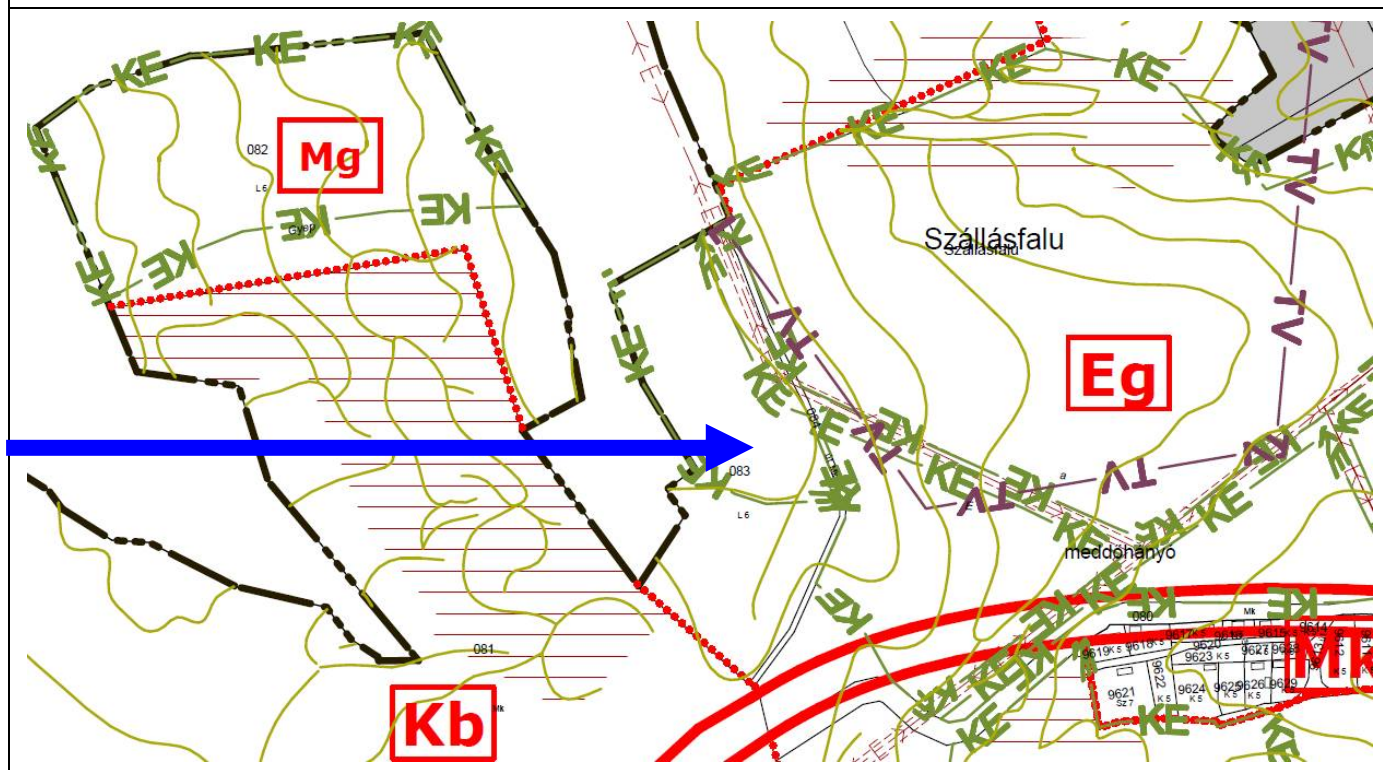
6.	Kalamár József	Övezeti besorolás módosítás
----	----------------	-----------------------------

A módosítás célja a 1636, 1635 hrsz-ú jelenleg Zöldterület besorolású terület tényleges használat szerinti módosítása. Tervezett övezet: Mke (mezőgazdasági kert terület)



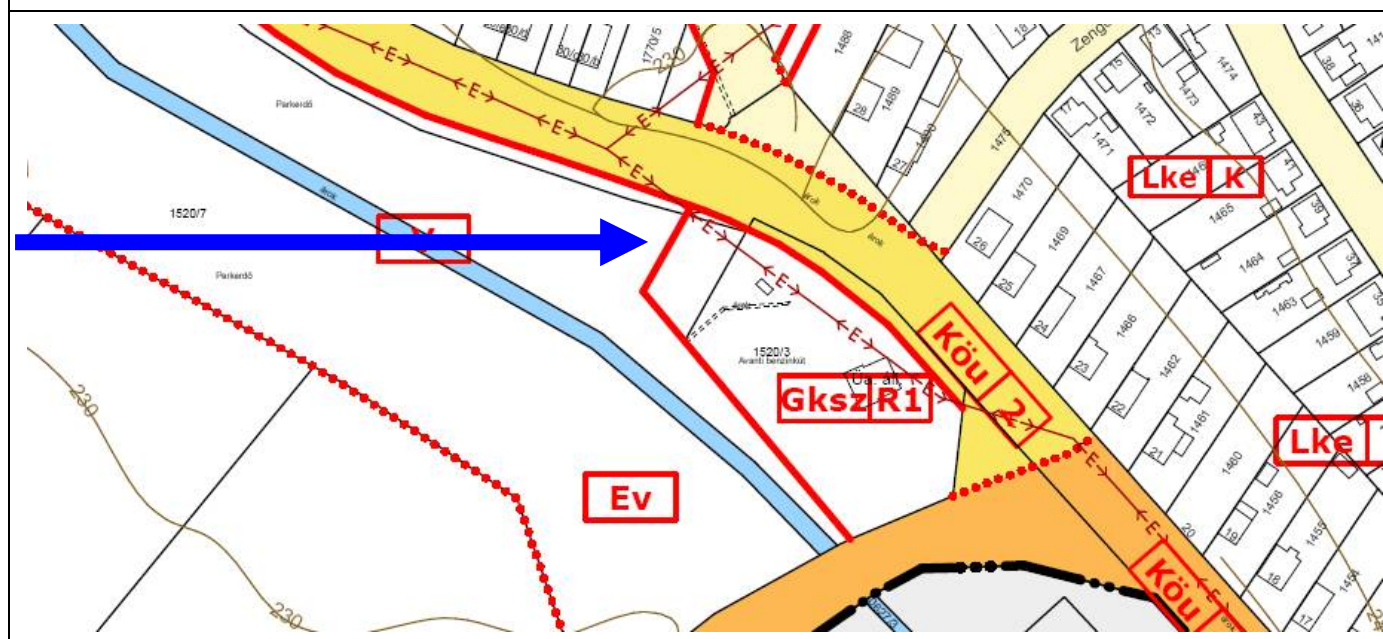
7.	Klós Ferenc	Övezeti besorolás módosítás
----	-------------	-----------------------------

A rendezési terv szerinti 083 hrsz.-ú Eg (ingatlan nyilvántartás szerint gyeplő) övezeti besorolású ingatlanon a tulajdonos napelem park létesítését tervezi, jelen módosítással cél az OTÉK 115.§ (2) bekezdése szerinti új állapot rendezése, a terület - Kkn - különleges beépítésre nem szánt napelem park terület övezetbe sorolása.

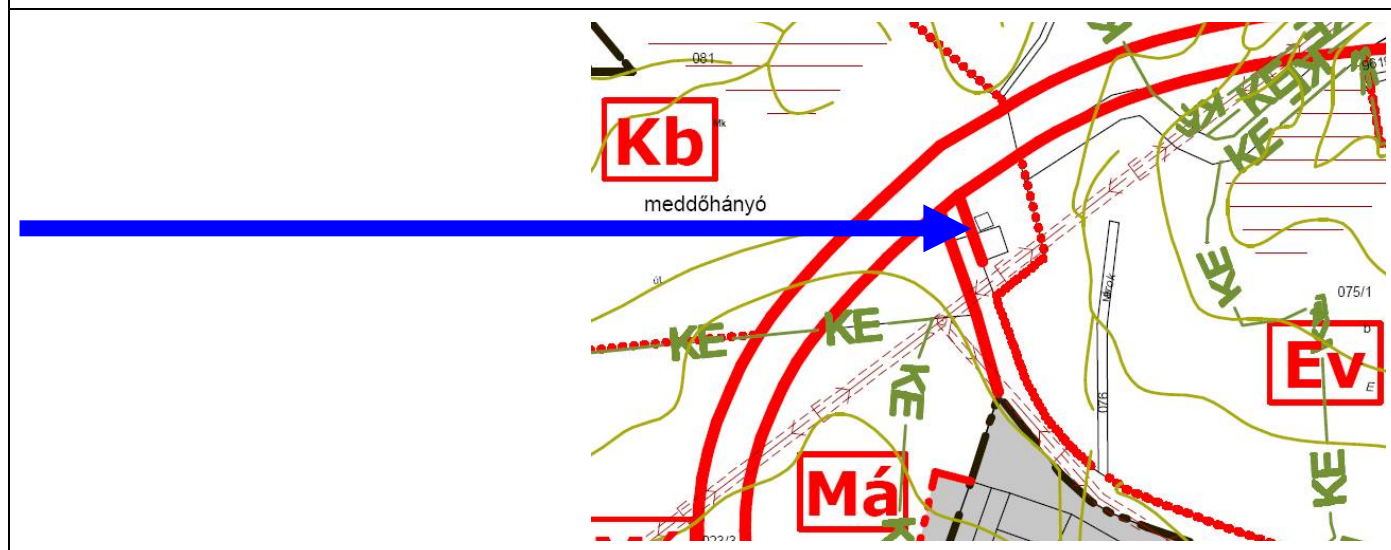


8.	Autókar Kft.	Szabályozási vonal és övezeti besorolás módosítás
----	--------------	---

A 2016-ban módosított 1520/29 hrsz-ú telek ismételt bővítése a vele szomszédos Z1 besorolású terület „rovására” tervezett., A volt Agip kút területén a funkció váltás illetve az épületbővítés okán a telek további – közel 1800 m² - es - bővítése vált szükségessé, a terület rész Z1 besorolása Gksz-re módosul.

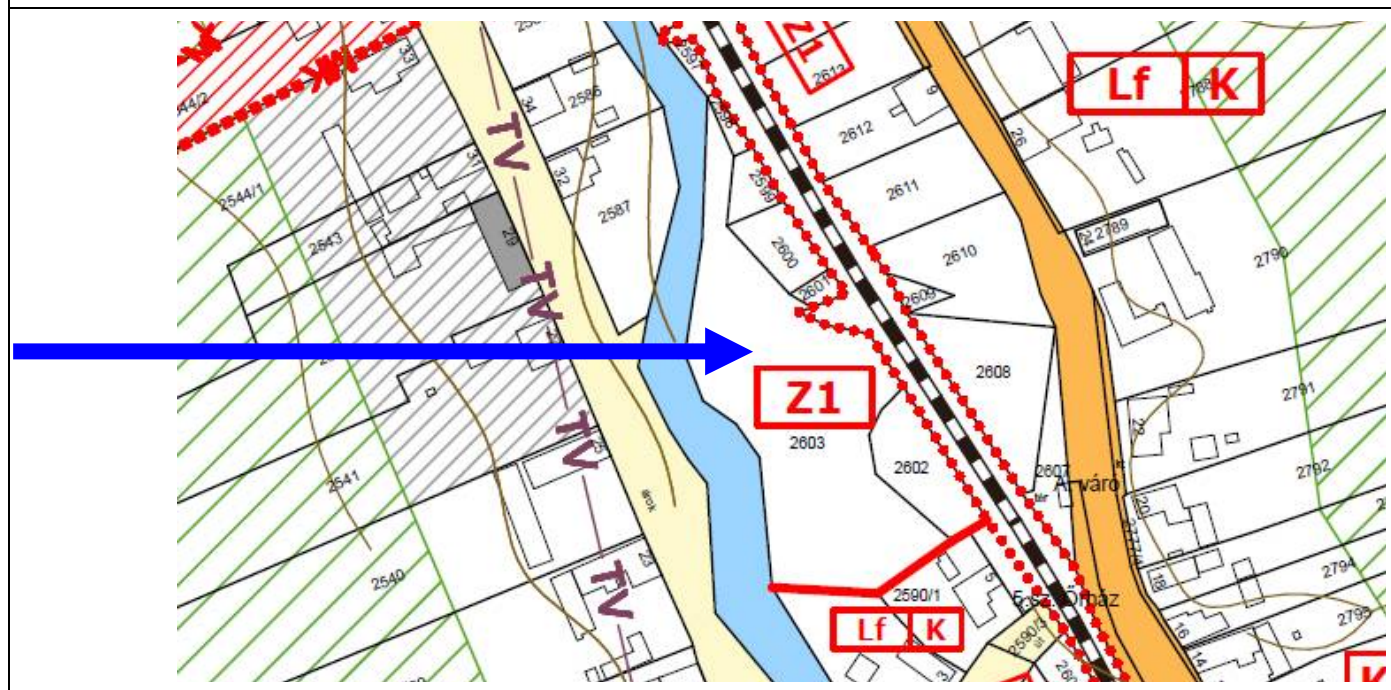


11.	Brüchner Attila	Dózergarázs környezetében telekalakítás, új övezeti besorolás.
A magántulajdonú „dózer garázs” épület hasznosításának illetve a rendezési terv által tervezet közterület alakítás összhangjának megteremtése. A tulajdonos a területen álló épület hasznosítását tervezi, az ehhez szükséges terület és övezet kialakítása – Gksz, Kmü ? - a módosítás célja.		



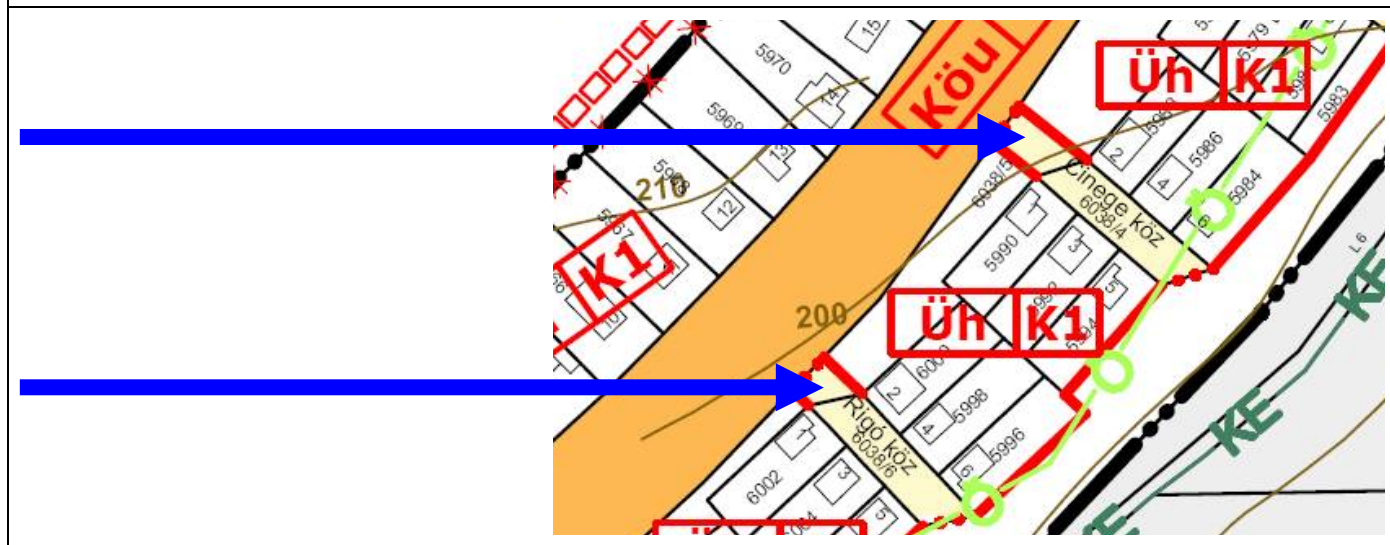
12.	Appl Gábor	Mecsekjánosi jelenleg Zöldterület besorolású magán ingatlanok tényleges használat szerinti övezeti összhang megteremtése.
-----	------------	---

2603, 2602 hrsz.-ú ingatlanon a tulajdonos csemetekert telepítését tervezi. A terület fekvése és adottságai az építést nem teszik lehetővé, ellenben a területek kisajátítása sem lehetséges. Cél a Zöldterület besorolású magán ingatlanok tényleges használat szerinti övezeti összhangjának megteremtése. Javasolt új övezet: Nem beépíthető kertés mezőgazdasági terület. Mke-0



13.	Hivatalból	Tervezett közterületek felülvizsgálata, HÉSZ módosítás
-----	------------	--

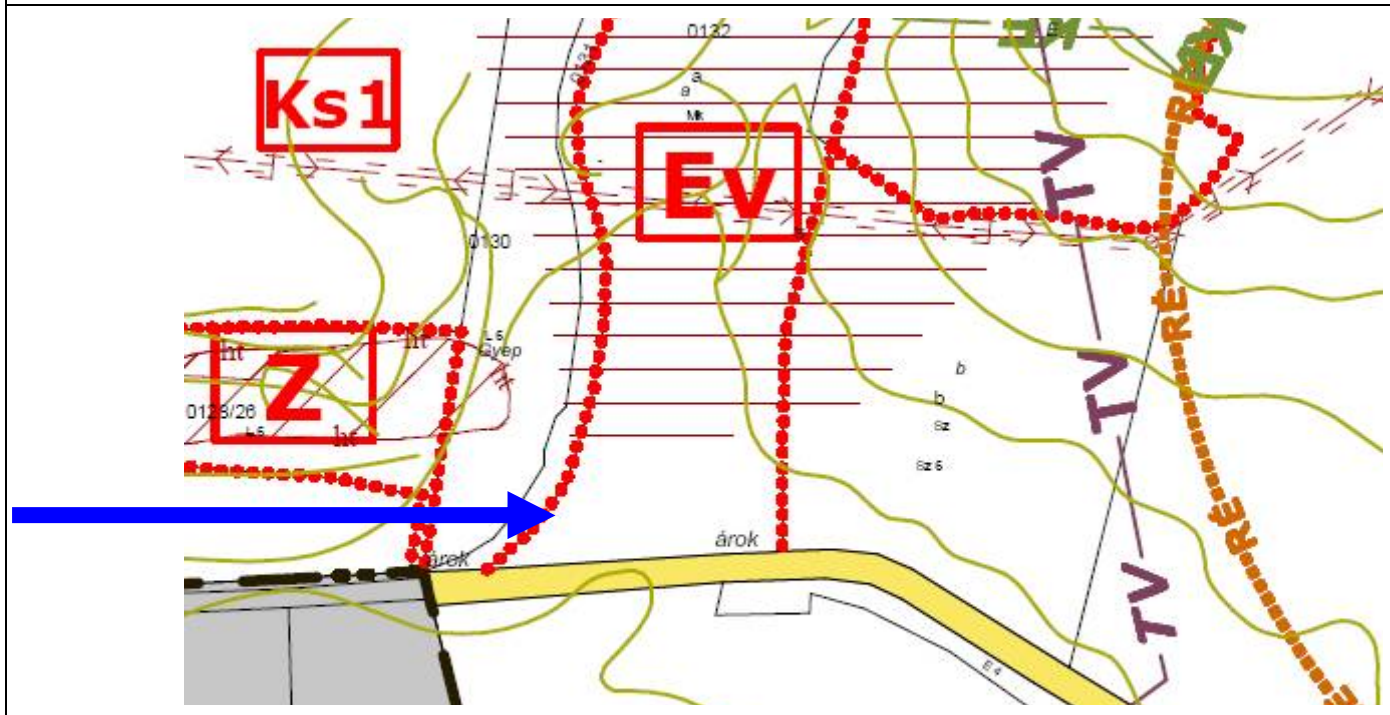
Sikonda üdülőterület –Cinege köz, Rigó köz – közlekedési területeinek rendezése, ÜH-K1 építési övezet telekalakításra vonatkozó korlátozásának – 9.§ (2) - módosítása, telekmegosztás



14.	Kalamár József	Övezeti besorolás módosítás
-----	----------------	-----------------------------

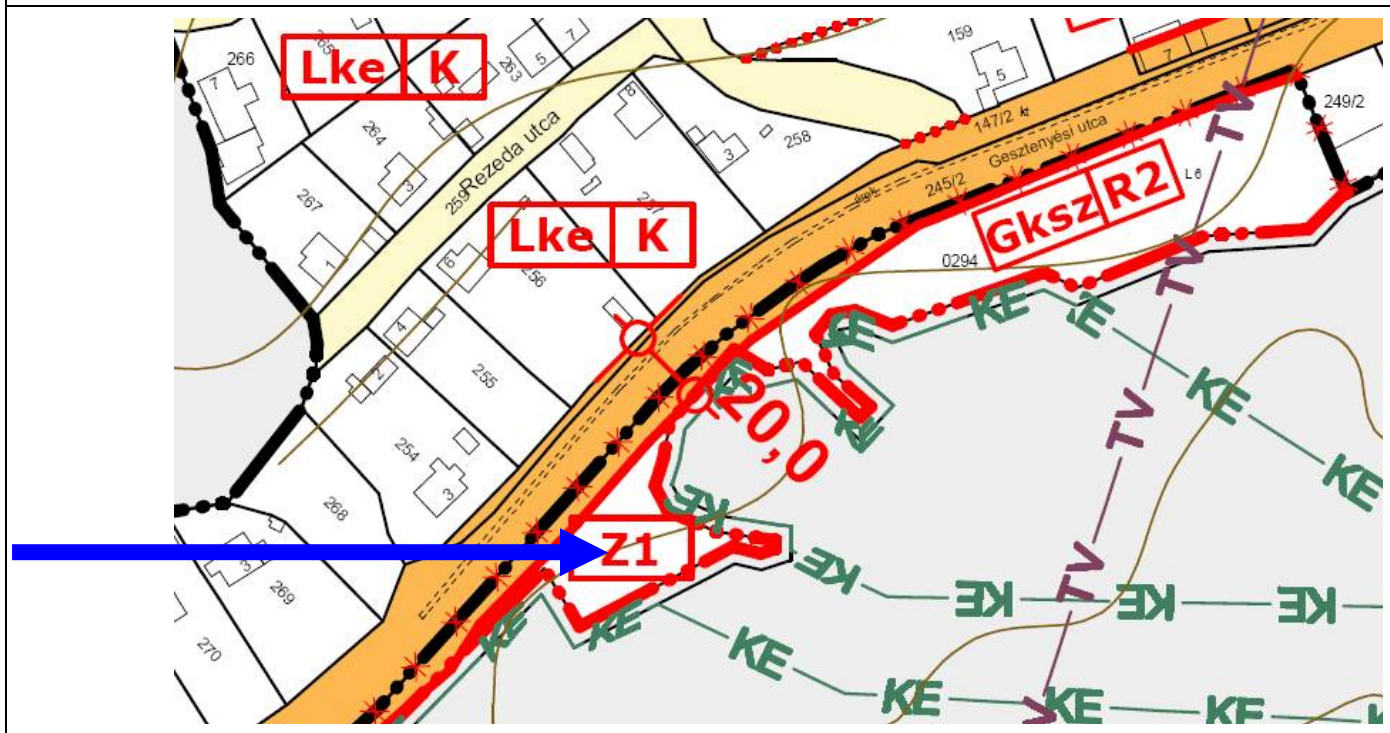
15.	Hivatalból	Övezeti besorolás módosítás
-----	------------	-----------------------------

A 0132 hrsz. rekultivált – rendezési terv szerint Ev övezeti besorolású – szeméttelep területén működő átrakótelep tervi rendezése, a tényleges használat szerinti övezeti összhang kialakítása tervezett. Cél az épület/építmény nyilvántartásba vétele, a szükséges méretű ingatlan kialakítása és a tényleges használatnak megfelelő különleges övezetbe sorolás.



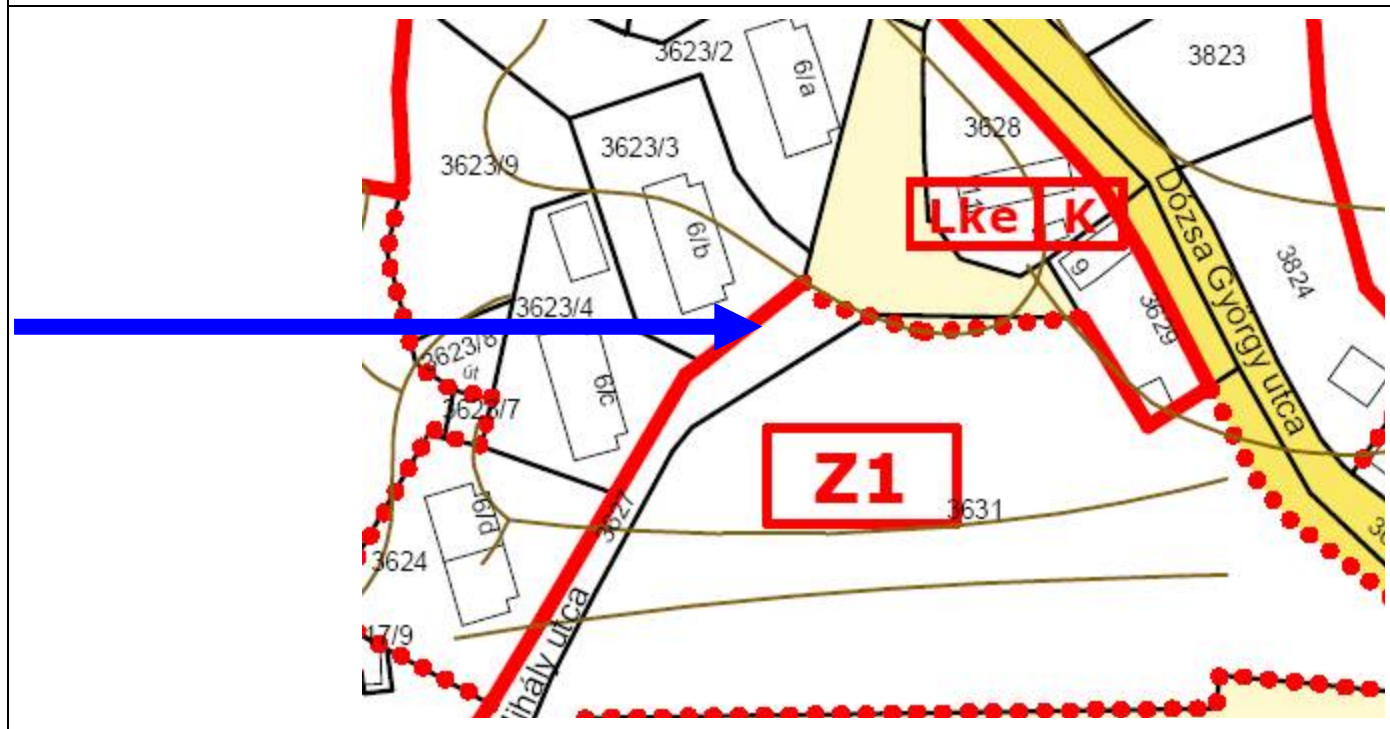
16.	Haraszi Attila	Övezeti besorolás módosítás
-----	----------------	-----------------------------

A kérelmező tulajdonát képező ingatlan dél-nyugati része zöldterületbe sorolt. A terület kisajátítása közcélra nem lehetséges. Cél a Zöldterület besorolású magán ingatlanrész tervezett használat szerinti övezeti összhangjának megteremtése. Javasolt övezet: Gksz-R2



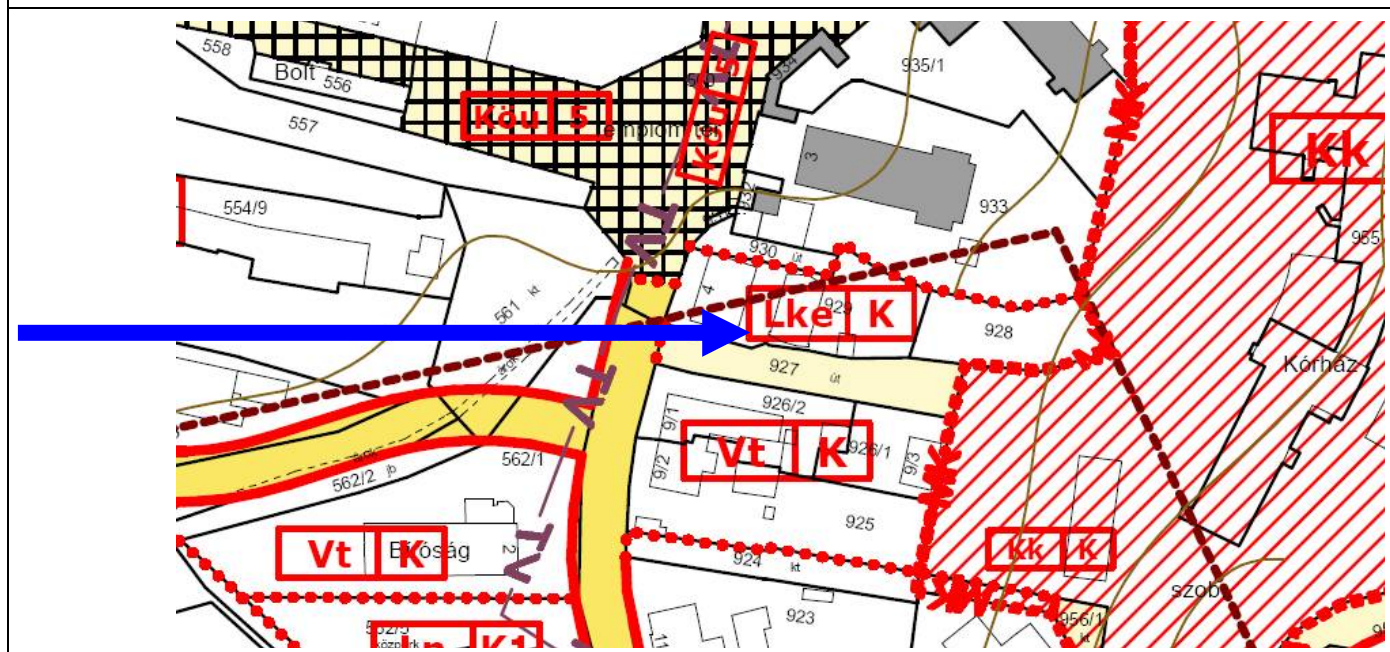
17.	Nagy Katalin	Övezeti besorolás és szabályozási vonal módosítás - ?
-----	--------------	---

A kérelmező tulajdonát képező ingatlannal – Táncsics M. u. 6/b, 3623/3 hrsz. – szomszédos közterület általa gondozott részüjének vásárlási szándékával állt elő. Célja az új telekhatár mentén egy támfal kialakítása, és feltöltéssel a telek területének bővítése. A közművek helyzetét szükséges vizsgálni, és a telekhatárt annak figyelembevételével kell meghatározni.



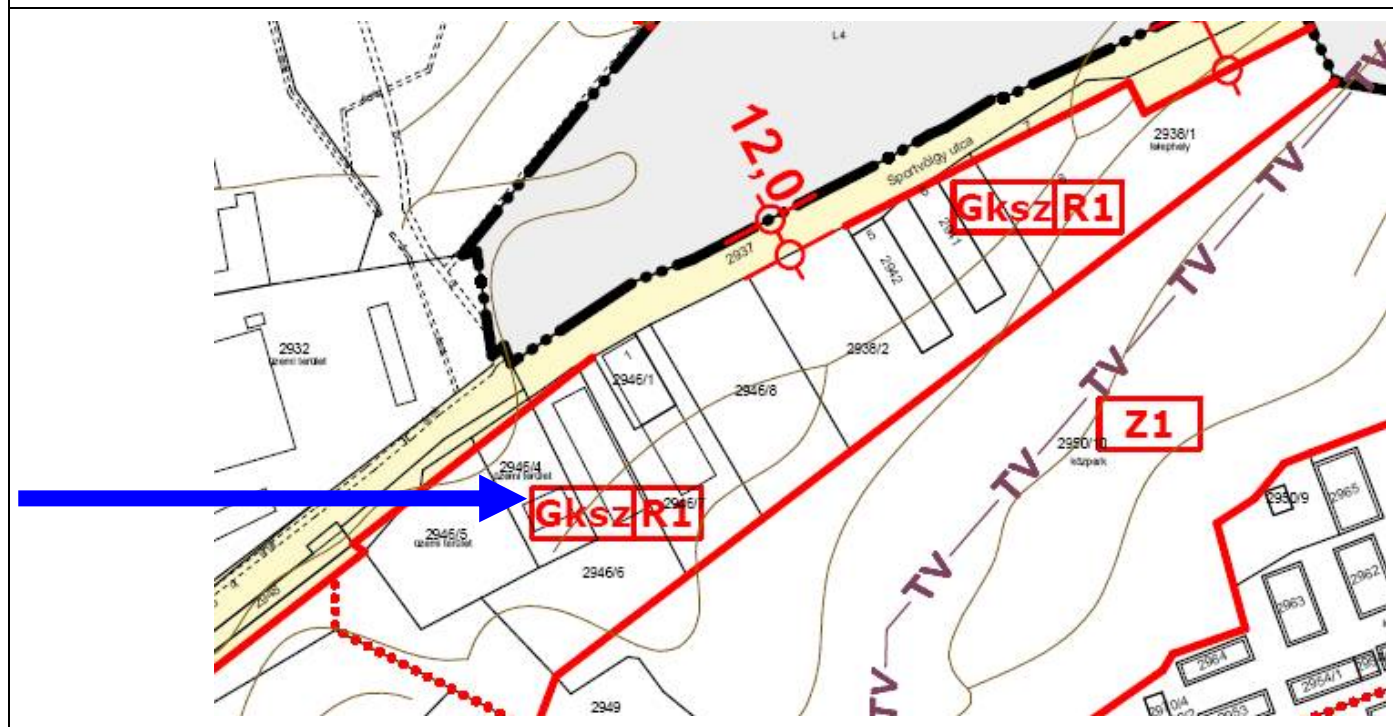
18.	KÖKA Kft.	Övezeti besorolás módosítás
-----	-----------	-----------------------------

A Kft. a 929 illetve 928 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítását kezdeményezte. A körakóra megállapított zajterhelési határérték az akkor hatályos szabályozási terv szerint Vt övezeti besorolást vette figyelembe, ellenben a terület övezeti besorolása idő közben Lke-re módosult, amely jelenleg kedvezőtlenebb. Cél az eredeti, Vt övezeti besorolás visszaállítása.



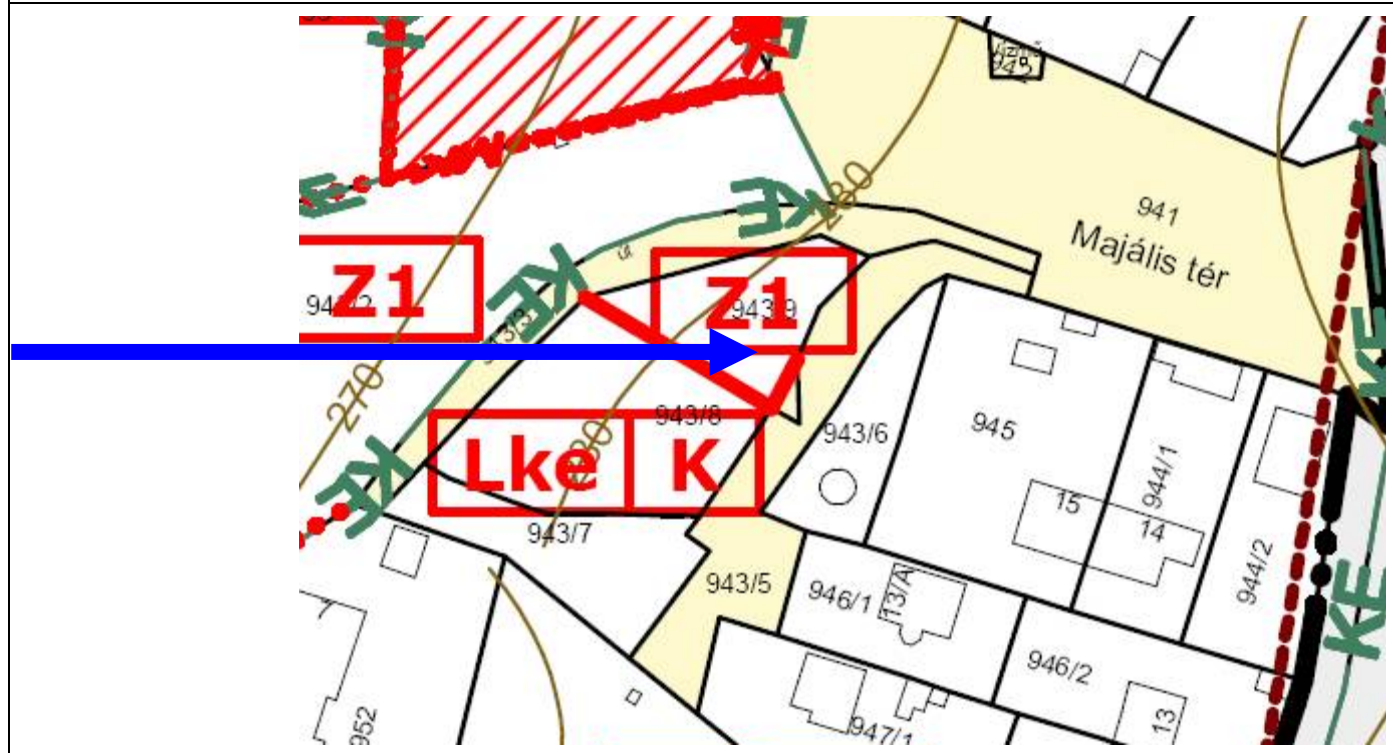
19.	Csermák Zsolt	Övezeti besorolás módosítás
-----	---------------	-----------------------------

A kérelem kapcsán az érintett építési övezeti besorolásának felülvizsgálata, telekméret és beépíthetőség tekintetében.

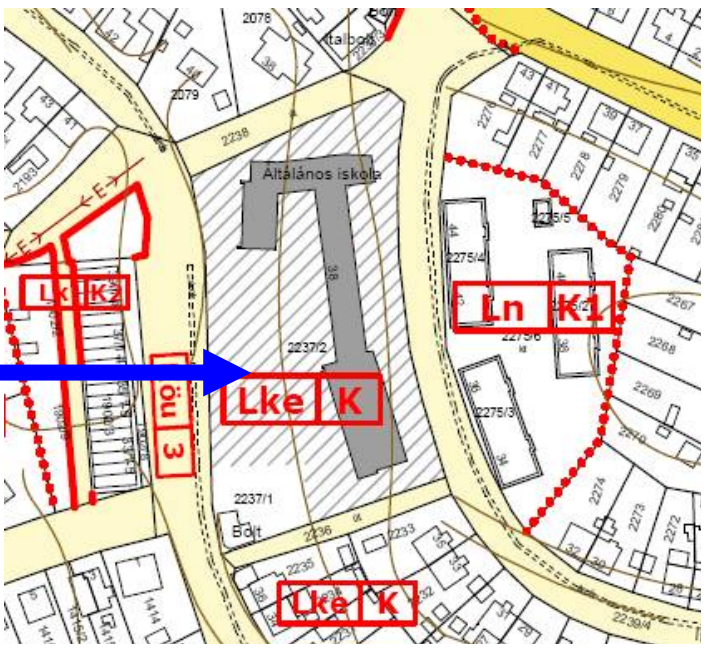


20.	Kopasz Zsolt	Övezeti besorolás módosítás – Szakmailag NEM támogatott
-----	--------------	---

A kérelmező tulajdonát képező ingatlan szomszédságában található, közpark besorolású önkormányzati tulajdonú fás területet megvásárolná és lakótelkéhez csatolná. A terület adottságai - lejtése, növényborítottsága – és a térség zöldfelületi borítottságának megőrzése érdekében a terület övezet módosítása szakmailag **NEM támogatott**.

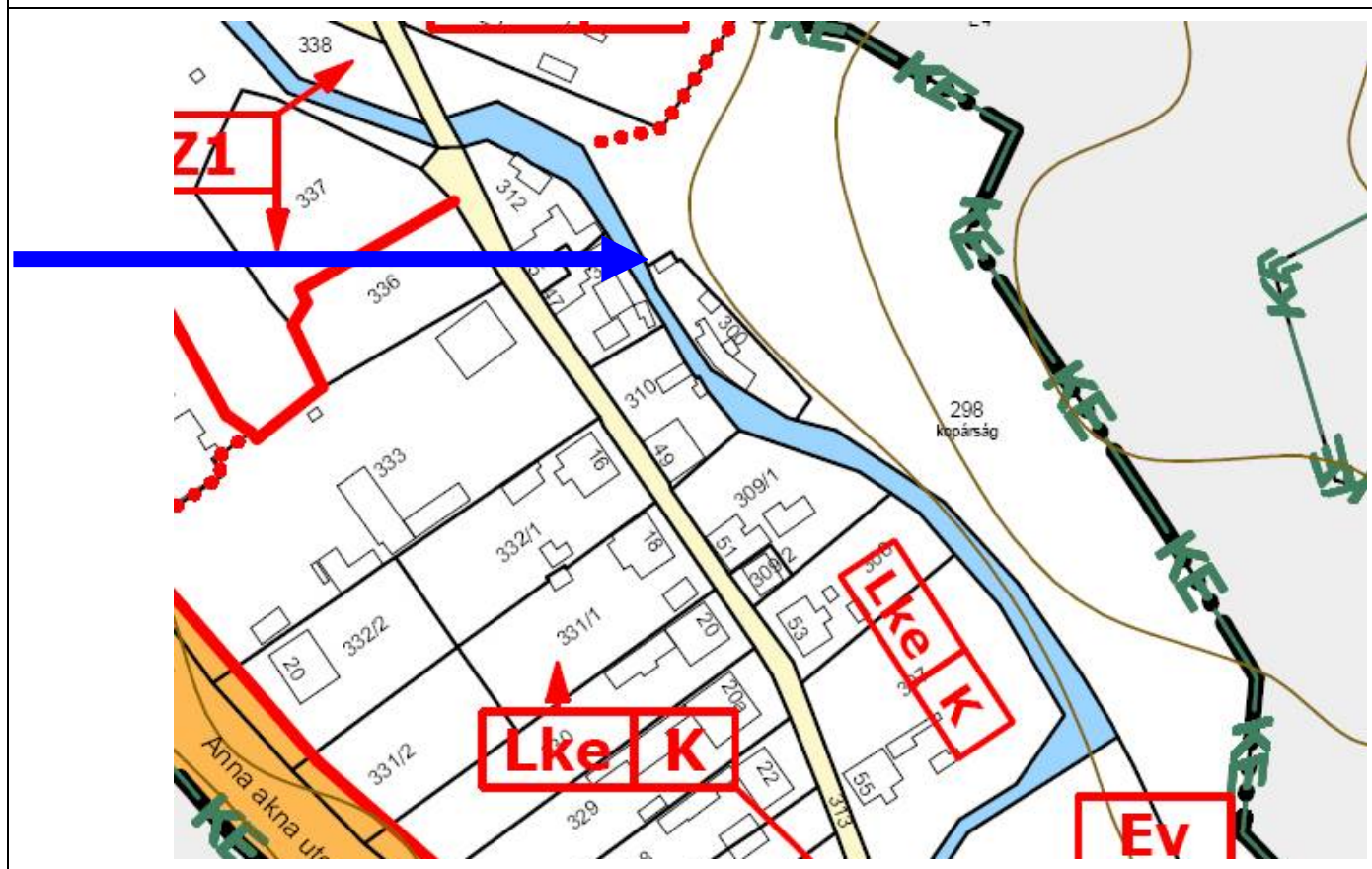


21.-22.	Kalamár József, Hivatalból	HÉSZ módosítás
A kérelmező tulajdonát képező Nagyrét utcai gazdasági ingatlanok építési övezetében a teleknagyságra vonatkozó 10 000 m²-es minimálisan alakítható telekméret csökkentését kérte. A kérelem kapcsán a területnagysághoz kapcsolódó minimális telekszélességre vonatkozó táblázat paramétereinek felülvizsgálata vagy a magánutak kialakítására vonatkozó előírás illetve az övezetben meghatározott építménymagasság technológiai szempontból szükséges eltérésekre vonatkozó előírások kidolgozása merült fel.		

23.	Hivatalból	Övezeti besorolás módosítás
A Dávidföldi iskola megszűnésével az épület új funkciója szerinti tevékenység – összeszerelő üzem - a jelenlegi Lke besorolású övezetben nem végezhető. A használatnak megfelelő övezeti összhang megteremtése érdekében a terület besorolása Gksz-re módosulna.		
		

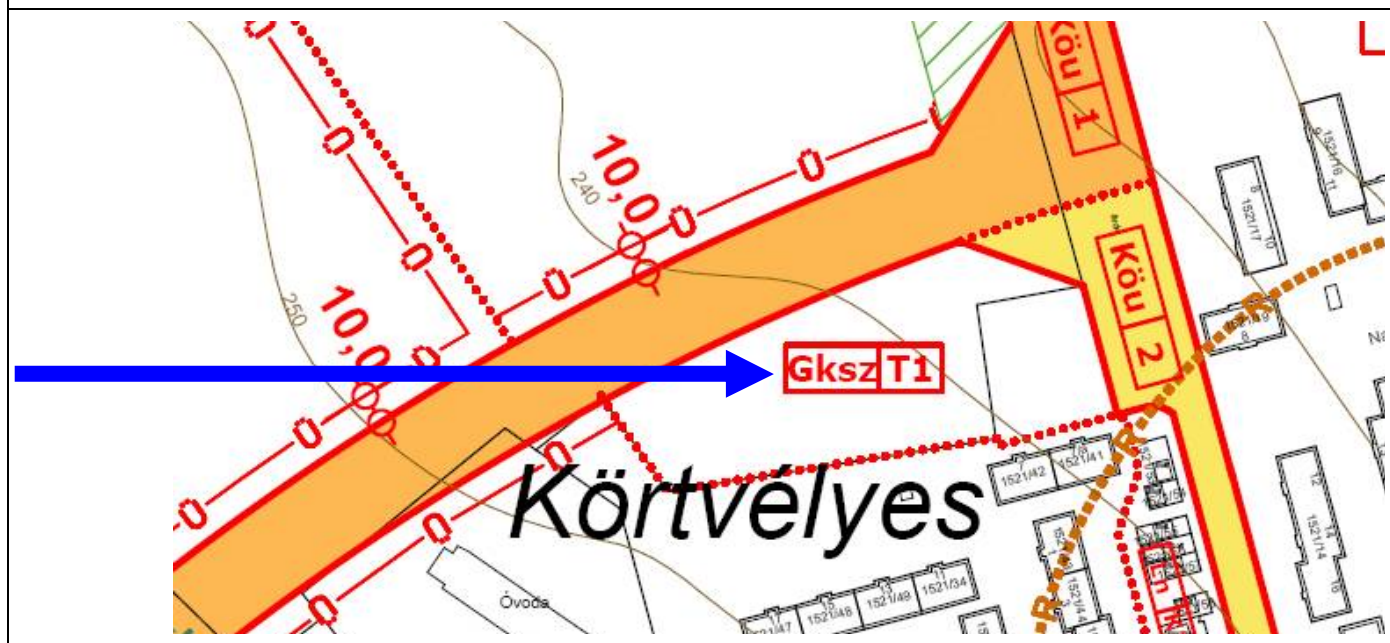
24.	Muszmán Ádám - Hivatalból	Övezeti besorolás és övezethatár módosítás
-----	---------------------------	--

A Patak meder áthelyezésére került, ennek megfelelően az övezeti besorolások módosítása, az övezeti határok pontosítása is szükségessé vált.



25.	Hivatalból	Övezeti besorolás módosítás
-----	------------	-----------------------------

A 1545/19 és a 1521/68 területeket érintő Gksz övezeti besorolás módosítása Gi-T övezetre. A pályázatban szerepeltetett ingatlanok kizárólag Ipari gazdasági terület-felhasználásuk lehetnek.

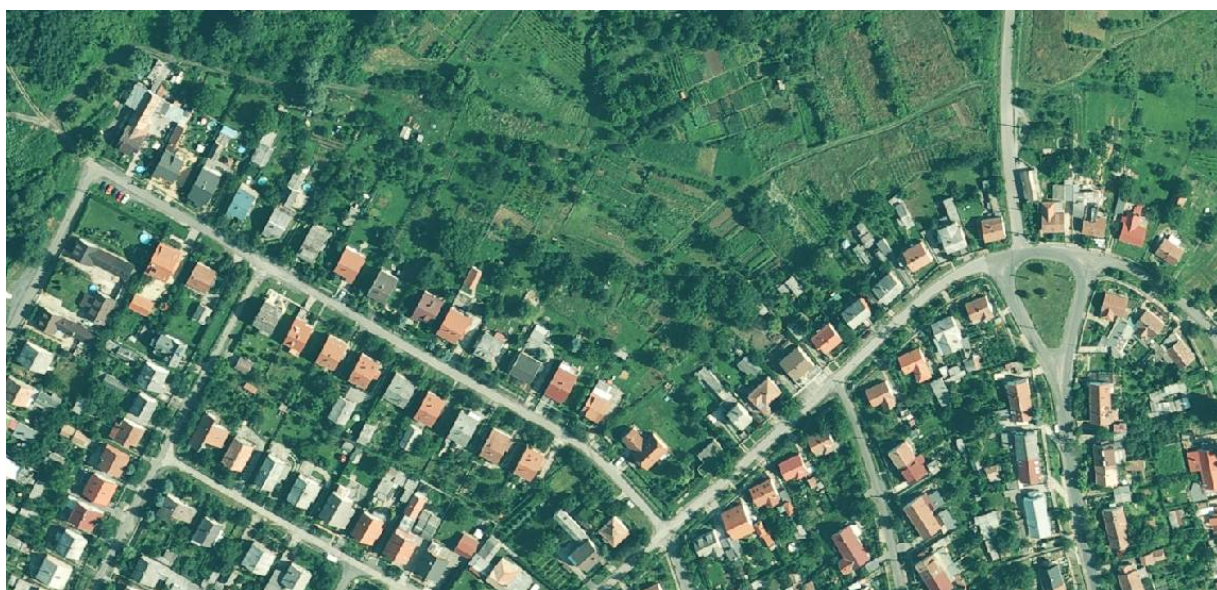
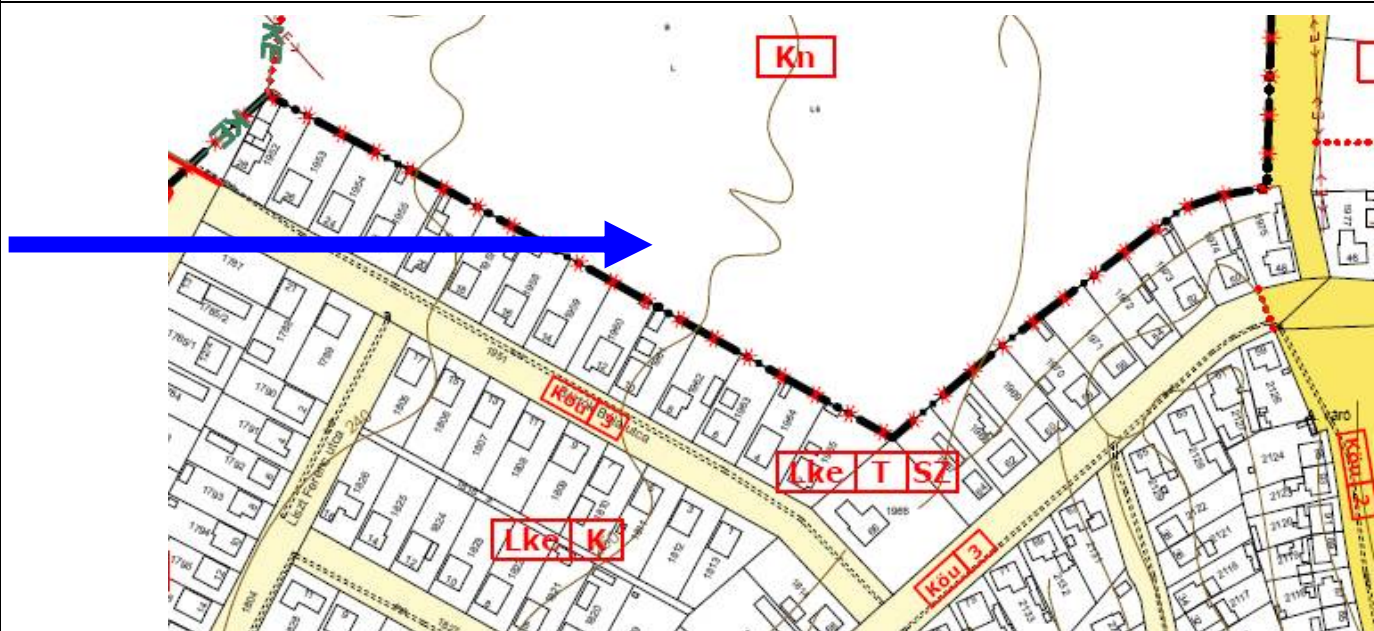


26.

Hivatalból

Övezeti besorolás és övezeti határ módosítás

A Bartók Béla utca északi telkeinek hátsókertjéhez csatlakozó – rendezési terv szerint napelem park – területrészen történt túlépítések okán, a tényleges területhasználat szerinti övezeti besorolás és övezeti határ módosítás vált szükségessé.

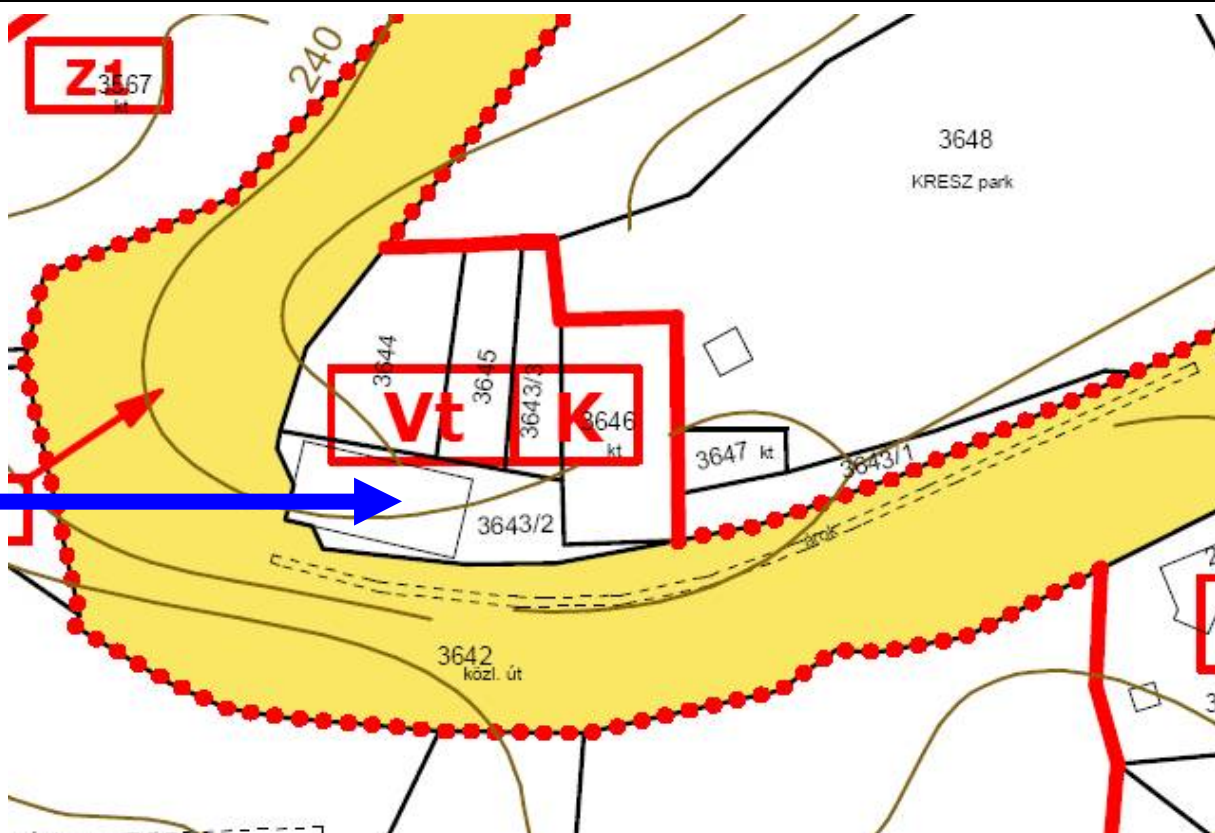


29.

Bishop Balázs

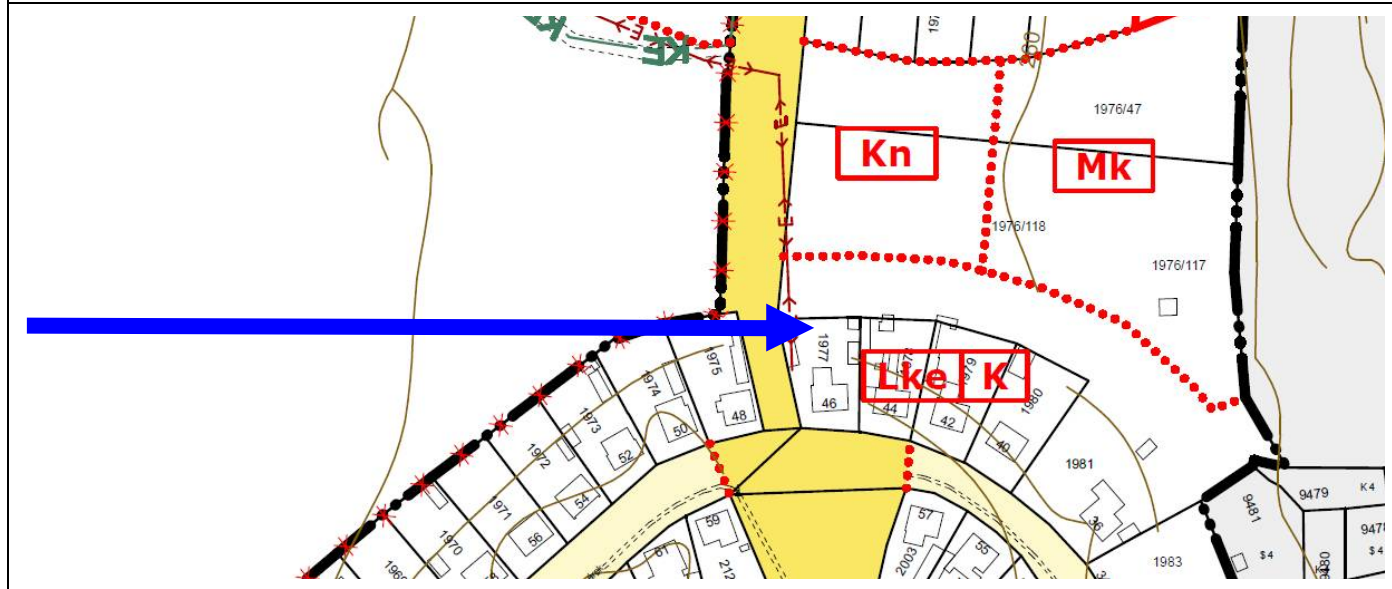
Szabályozási vonal módosítás

Az egykori Hétdomb panzió épületének új hasznosítása okán a telek rendezése merült fel, amely a közterületet is érinti.



30.	Faragó Endre	Telek kiegészítés – övezet módosítás
-----	--------------	--------------------------------------

A pár éve megnyitott Mini Zoo bővítése tervezett amely a szomszédos, különleges napelempark övezeti besorolását is érinti. A kérelem kapcsán szükséges felülvizsgálni a funkcióra tekintettel egy önálló építési övezet létrehozását is.



31.	Hivatalból	Terület-felhasználás módosítás
-----	------------	--------------------------------

Az indítványok legtöbbje Zöldterület illetve közlekedési területet érint. Ezen esetek mindegyike új beépítésre szánt terület kijelölésével jár és az aktivitás érték csökkenését vonja maga után. A jogszabály értelmében a település biológiai aktivitásértéke nem csökkenhet, ezért a szükséges mértékű visszapoótlást meg kell oldani.

Lehetőségek: már nem releváns területfejlesztések visszavonása, erdőterület kijelölése

32.	Csoknyai Ákos	Telek kiegészítés, terület-felhasználás módosítás Szakmailag NEM támogatott!
-----	---------------	--

A kérelmező az Ifjúság utcai 2233 hrsz.-ú saroktelek szomszédos 2236 hrsz.-ú útterület vásárlásával, garázs építését tervezi. A jelzett közterület ugyan gépjárműforgalomra nem használt, ellenben gyalogos kapcsolatként a Mecsekfalui út felé mindenképpen megtartandó. (Továbbá előkertben épületet elhelyezni NEM lehet)

